

**ANCE** | COMO

# **RASSEGNA STAMPA**

**6 – 19 Novembre 2023**

Digitale

Un'arma per le piccole realtà

# Notizie e focus sulle costruzioni E l'azienda crea una community

## La strategia

L'impresa Frigerio di Longone al Segrino usa i canali digitali per fare divulgazione

Comunicare sui social media il settore delle costruzioni, rendendolo curioso e non concentrandosi solo sulla propria azienda, ma informando sulle normative vigenti senza essere troppo tecnici.

«Come un po' per tutti, anche per noi la comunicazione sui social è importante. Ormai nessuna impresa può farne a meno perché la stragrande maggioranza delle persone è lì che si informa ed è lì che si scambia idee.

Ovviamente bisogna stare attenti e distinguere sempre tra la vita reale e quella sui social, la nostra comunicazione cerca di essere coerente e di rimanere sempre agganciata alla dimensione della realtà. Dobbiamo essere un po' tutti consapevoli che la comunicazione è parte integrante del fare impresa. Come recita la famosa frase: «Oggi non bisogna solo saper fare, ma anche far sapere» afferma Simona Frigerio, vicepresidente Cdo di Como e titolare con il fratello Enrico dell'Impresa Frigerio di Longone al Segrino.

L'azienda si occupa di costruzioni, ristrutturazioni, real estate e safety, ovvero linee vita e sistemi anticadu-

ta: «La presenza sui social può essere l'occasione per un primo contatto con potenziali clienti, anche se chi si rivolge a un'impresa per questo tipo di necessità, non si limita alla lettura di un post più o meno accattivante, ma giustamente vuole verificare la serietà, l'attendibilità e la professionalità dell'impresa stessa. Dopo il primo contatto sui social, è fondamentale che nasca con le persone una relazione che porti a una conoscenza reciproca». L'impresa si è dotata anche di una newsletter aziendale che raggiunge circa 4mila iscritti, ha una cadenza settimanale e propone notizie che riguardano la ca-



Simona ed Enrico Frigerio

sa e l'ambiente: «Trattiamo le novità cercando di dare un punto di vista accessibile a tutti, che non sia troppo tecnico, trasferiamo aggiornamenti e approfondimenti le-

gati al nostro settore alle persone. L'idea è sempre quella di fare informazione, partendo dalla vita aziendale oppure dal cambio di una normativa».

La linea è comunicare con serietà, concretezza e affidabilità: «Nei post privilegiamo i contenuti che riguardano la nostra attività di ogni giorno, senza enfasi e rimanendo ancorati alla realtà. Il tutto avviene tenendo conto che siamo sui social network: adottiamo uno stile realistico, ma anche leggero, che sappia suscitare simpatia e interessare chi ci segue. Ci divertiamo a raccontare cosa facciamo, come lavoriamo, alcune opere particolari o i cantieri importanti che seguiamo. Nella comunicazione sui social esprimiamo la passione e l'entusiasmo che mettiamo nel nostro lavoro». In un video dedicato alle linee di caduta per esempio, i fratelli Frigerio camminano entrambi su una copertura ripresi da un

drone e mostrando concretamente l'utilizzo dei dispositivi di sicurezza.

L'impresa è presente da qualche anno con account aziendali su Facebook, Instagram, LinkedIn e YouTube: «Sappiamo che hanno caratteristiche, linguaggi e pubblici in gran parte differenti sia per classe sociale, sia per età anagrafica». Quando sono coinvolti in operazioni di sviluppo immobiliare di un certo livello creano siti e account dedicati, per valorizzare la comunicazione sulla specifica iniziativa. «Come un po' tutti, penso, anche noi su Facebook teniamo una linea un po' generalista, mentre su LinkedIn cerchiamo di puntare maggiormente sulla professionalità, su YouTube offriamo un'esperienza piacevole con la visione di video brevi, ma con riprese a volte anche spettacolari. Infine, su Instagram, ma è ovvio, privilegiamo la bellezza delle immagini». **L. Bor.**

# Anche per la domotica è valido l'Eco Bonus

**I quesiti dei lettori.** Detrazione del 65% e limite di spesa di 65mila euro per i dispositivi che consentono il controllo a distanza del riscaldamento

All'indirizzo mail [espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it) si possono inviare domande, chiedendo sulla casa e i bonus edilizi. Risponde Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

**Gentile dottore, sto valutando con mio marito la possibilità di dotare il mio appartamento di alcune tecnologie per automatizzare i serramenti e gestire da remoto la caldaia. Ci sono degli incentivi che possiamo prendere in considerazione?**  
Giuseppina Brignone

Gentile Giuseppina, le ricordo che l'Eco Bonus prevede una detrazione per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza (c.d. Building Automation) degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o climatizzazione delle unità abitative, finalizzati ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento più efficiente degli impianti. Come intuirà, quindi, l'automazione dei serramenti delle finestre non è ammessa nell'agevolazione, vi rientra invece l'impianto per la gestione da remoto della caldaia, che intendete installare. I dispositivi multimediali per accedere all'agevolazione devono essere dotati di specifiche caratteristiche. In particolare; devono consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale da remoto; devono indicare, attraverso canali multimediali, i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati; devono mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti. Sono agevolabili, oltre alla fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature (elettriche, elettroniche e meccaniche), le opere elettri-



Incentivata la domotica associata al risparmio energetico

che e murarie necessarie per l'installazione e la loro messa in funzione. Non sono ammissibili, invece, le spese per l'acquisto di dispositivi che permettono di interagire a distanza con le predette apparecchiature (telefoni cellulari, tablet, personal computer e dispositivi simili). La detrazione spetta nella misura del 65% dell'importo speso, con un limite massimo di detrazione ammissibile di 15.000 euro per unità immobiliare. La detrazione si può recuperare esclusivamente in compensazione nella propria dichiarazione dei redditi in 10 anni. La detrazione spetta anche, come nel suo caso, se l'installazione avviene in assenza di un intervento di riqualificazione energetica dell'abitazione.

**Buongiorno, mia figlia deve**

**sostituire gli infissi esterni in legno del proprio appartamento con altri nuovi in pvc, a risparmio energetico, con forme diverse rispetto a quelli esistenti (modifica dei materiali e della tipologia di infisso con anta a ribalta), avvalendosi dell'agevolazione per il recupero del patrimonio edilizio del 50 per cento. Vorrei sapere se questi lavori permettono anche di fruire del bonus mobili.**

— LUISELLA BERNASCONI

Gentile Luisella la sostituzione degli infissi dell'appartamento di sua figlia può rientrare nel Bonus Casa se l'intervento si configura urbanisticamente nella manutenzione straordinaria. Per rientrare nella manutenzione straordinaria, non è sufficiente la semplice sostituzione dell'in-

fisso, intervento che è considerato di manutenzione ordinaria, ma occorre che la sostituzione avvenga con altri aventi sagoma, materiale o colori diversi. Essendo questo il suo caso, in quanto nella domanda mi specifica che la sostituzione avverrà con la modifica dei materiali e della tipologia degli infissi, posso confermarle che potrà applicare il Bonus Casa all'intervento. Rientrando la sostituzione degli infissi di sua figlia nel Bonus Casa potrà anche accedere conseguentemente al Bonus Mobili che è un'estensione del Bonus Casa. I lavori di manutenzione ordinaria dei singoli appartamenti, che non necessitano di titolo abilitativo, non danno diritto al Bonus Casa e conseguentemente neanche al Bonus Mobili. La consulenza di un professionista tecnico per la presentazione del titolo edilizio idoneo è da ritenersi indispensabile. Sia il Bonus Casa che il Bonus Mobili sono applicabili fino al 2024. La detrazione del Bonus Casa è del 50% dall'Irpef con limite di spesa di 96.000 euro. La detrazione del Bonus Mobili per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto dell'intervento di recupero edilizio, è del 50% dall'Irpef con limite di spesa di 8.000 euro per il 2023, che diventerà di 5.000 euro per il 2024. Entrambe le detrazioni si recuperano in 10 anni, esclusivamente nella propria dichiarazione dei redditi, non essendo più prevista l'opzione per la cessione del credito anche tramite lo sconto in fattura del fornitore. Per tutti i bonus è necessario, oltre che rispettare il limite di spesa, adeguarsi anche al limite dei costi massimi specifici dettati dal decreto MITE del 14.02.2022. Motivo quest'ultimo che impone che sia oltremodo indispensabile l'apporto di un professionista tecnico di fiducia.

## Ora il recupero sempre in 4 anni



RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO E TRIBUTARIO DI ANCE COMO

Antonio Moglia

[espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it)

*agevolazioni per l'acquisto della prima casa da parte dei giovani con meno di 36 anni di età. Grazie*

— GIOVANNA

**Gentile dottor Moglia, per il superbonus al 90% del 2023, nel caso di un mini-condominio, in quante rate è previsto il recupero?**

— ROBERTO IOPPOLO

Gentile Roberto, le confermo che il Super Bonus si recupera dal 2022 sempre in quattro anni, indipendentemente dall'aliquota di detrazione applicata. Le aliquote di detrazione del Super Bonus sono del 110% fino al 2023 per i lavori che sono stati o deliberati dall'assemblea condominiale ante 19 novembre 2022 e con CILAS presentata entro il 31 dicembre 2022, oppure deliberati dall'assemblea condominiale tra il 19 e il 24 novembre 2022 e con CILAS presentata entro il 25 novembre 2022. Per i mini-condomini in mono proprietà (edifici sino a 4 unità posseduti da unico proprietario) l'aliquota è al 110% fino al 2023 se la CILAS è stata presentata entro il 25 novembre 2022. Il recupero in quattro anni vale anche per il Super Bonus al 90% vigente fino al 2023 che si applica qualora non ricorrano le condizioni e le tempistiche precedentemente descritte. Il recupero in quattro anni del beneficio varrà anche per il Super Bonus dei prossimi anni 2024 e 2025 ai quali si applicherà l'aliquota del 70% nel 2024 e del 65% nel 2025. Concludo ricordando che la condizione per poter usufruire della cessione del credito e dello sconto in fattura sono avere deliberato i lavori e presentato il titolo abilitativo CILAS entro il 16 febbraio 2023. I lavori con delibera e CILAS successivi non possono più cedere o scontare il Super Bonus.

**Buongiorno, vorrei sapere se si prevede una proroga per le**

Gentile Giovanna, la proroga degli incentivi fiscali per l'acquisto di prima casa da parte dei giovani con meno di 36 anni di età (Bonus Casa under 36), non è prevista nel testo del Decreto di Legge di Bilancio 2024 predisposto dal governo. Si stanno compiendo forti azioni di convincimento perché la proroga di questa efficace misura volta a favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età inferiore a 36 anni, venga prevista anche in futuro. Il "Bonus Casa under 36", è un'agevolazione ancora in vigore fino a tutto il 2023, in materia di imposte indirette per l'acquisto della "prima casa". L'agevolazione prevede l'esonero dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Se si acquista da un soggetto che applica l'Iva, l'agevolazione consiste nel recuperare con diverse modalità l'Iva pagata come credito d'imposta. Concretamente l'effetto dell'esenzione delle imposte comporta un risparmio che varia in funzione dell'entità dell'immobile acquistato e, dal momento che si aggira sempre attorno a qualche migliaio di euro, è una misura sicuramente favorevole e interessante. A maggior ragione se si considera la possibilità di essere esonerati dal pagamento dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti erogati per l'acquisto della stessa abitazione. L'agevolazione vale per gli acquisti di tutte le abitazioni non di lusso e le loro pertinenze che siano acquistate come "prima casa" dal giovane. Per accedere al beneficio il giovane oltre al requisito dell'età, di 36 anni non ancora compiuti nell'anno in cui l'atto è stipulato, deve anche avere un indicatore Isee non superiore a 40.000 euro annui. L'Isee deve riferirsi al secondo anno precedente, quindi per gli atti di acquisto stipulati nel 2023 è quello del 2021.

# Bonus edilizia Un incontro per le imprese associate Ance

## Appuntamenti

I nuovi ambiti di applicazione dei bonus edilizi che sono stati confermati e le tutele per chi acquista immobili: su questi due temi Ance Como organizza un incontro per le imprese associate il prossimo 15 novembre alle 16.00 nella sede di via Briantea.

Sarà occasione per la presentazione ufficiale della convenzione di Ance Como con C&M s.r.l. L'accordo assicura condizioni di favore agli associati che necessitano del controllo tecnico per il rilascio della polizza decennale postuma da emettere obbligatoriamente agli acquirenti d'immobili ancora da costruire. Saranno illustrate da Alessandra Bianchi per Ance Como e Claudio Reale per C&M, le premesse normative e le condizioni operative ed economiche della convenzione.

Serve poi chiarire la situazione attuale dei bonus fiscali immobiliari e delle possibilità di cessione del credito, in previsione dell'imminente scadenza del 31 dicembre 2023. Ma soprattutto è necessario sottolineare quali sono i bonus che proseguiranno ancora fino al 2024 e 2025. Sono il Bonus Casa ed Eco Bonus con le detrazioni del 50% e 65% e in alcuni casi è ancora ammessa la cessione del credito e sconto in fattura. Verranno illustrati da Antonio Moglia per Ance Como e Mario Arnaboldi per Promedil.

**M. Gis.**

# Le agevolazioni fiscali e la vendita separata del box

**I quesiti dei lettori.** Il focus sui benefici per l'acquisto come prima casa. Prima dei cinque anni è necessario restituire le imposte "risparmiate"

All'indirizzo mail [espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it) si possono inviare domande, chiedendo sulla casa e i bonus edilizi. Risponde Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

**Buonasera, la mia domanda ha come oggetto il box di pertinenza, bene le chiedo: si può vendere separatamente dall'abitazione senza perdere le agevolazioni prima casa?**

... MARCO FIGINI

Gentile Marco, le ricordo che i benefici fiscali attualmente previsti sull'acquisto di un'abitazione come "prima casa" riguardano le imposte sull'acquisto (registro al 2% se si acquista da privato o Iva al 4% se si acquista da un'impresa) e l'imposta sostitutiva sul mutuo acceso per finanziarne l'acquisto (nella misura del 0,25%). Le agevolazioni si estendono anche agli acquisti delle pertinenze (box auto, cantina, solaio, deposito, ecc.), che siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale. L'acquisto agevolato della pertinenza all'abitazione principale, può avvenire sia contestualmente all'acquisto dell'abitazione che con atto separato successivo all'acquisto dell'abitazione. Per ottenere l'agevolazione "prima casa" bisogna, però, rispettare alcune condizioni e alcuni precisi requisiti da parte dall'acquirente, che sono da verificare con attenzione. Per rispondere, invece, alla sua domanda le ricordo che le agevolazioni ottenute, quando si acquista un'abitazione con i benefici "prima casa" possono essere perse e, di conseguenza, si dovranno versare le imposte "risparmiate" se l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi 5 anni dalla data di acquisto. A meno che,



L'installazione dei pannelli fotovoltaici su una copertura

entro un anno, non si riacquista un altro immobile da adibire a propria abitazione principale. Anche la cessione separata delle pertinenze, come nel suo caso la cessione separata del box auto, se effettuata prima che decorrono i 5 anni dal suo acquisto, determina la decadenza delle agevolazioni di "prima casa". Perdita che è limitata esclusivamente alla sola pertinenza. Invece se la vendita avviene oltre i 5 anni dall'acquisto non si perdono le agevolazioni di "prima casa" ottenute sull'acquisto. La valutazione degli anni trascorsi tra l'acquisto e la vendita è quindi di fondamentale importanza e deve essere pianificata correttamente. Anche perché la cessione del box auto separatamente all'abitazione, prima dei 5 anni, comporta anche la tassazione reddituale della plusvalenza, se il valore di cessione è superiore al valore dell'acquisto.

Buongiorno, nel 2021 ho sottoscritto un contratto con sconto in fattura per i lavori di ristrutturazione e Superbonus 110%

nella mia abitazione singola. Non riuscendo la ditta a cedere i crediti abbiamo variato il contratto e mi sono fatto carico di alcune spese riguardanti tre lavorazioni suddivise in sei fatture (impianto elettrico, fotovoltaico e impianto idraulico) per un totale di 41.300 euro. Abbiamo adempiuto a tutte le scadenze e dichiarazioni amministrative relative al 30% ed al 70% entro le scadenze richieste. Ad oggi la ditta ha terminato i lavori relativi al 110%, mentre ancora deve terminare quelli relativi alla ristrutturazione. Posso cedere il credito derivante da alcune fatture alle Poste e portare in detrazione le restanti fatture in 4 anni con il 730? Se non ho sufficiente capienza per portare in detrazione in quattro anni gli importi maturati, cosa posso fare?

... ROBERTA MARZORATI

Gentile Roberta, le confermo che è possibile usufruire dei bonus, come nel suo caso del Super Bonus e del Bonus Casa, optando alternativamente: per lo sconto in fattura su alcune spese, la

cessione del credito per altre spese e la detrazione diretta per altre spese ancora. Ovviamente bisogna verificare che sussistano le corrette condizioni previste per l'applicazione e cessione sia del Super Bonus sia del Bonus Casa, come da lei confermato nel suo caso. Ricordo brevemente che, per la villetta singola, è possibile accedere al Super Bonus con aliquota del 110% con possibilità di cessione dello stesso fino al 2023, se alla data del 30 settembre 2022 è stato già realizzato il 30% dei lavori. Invece il Bonus Casa è ancora in vigore fino a tutto il 2024 e la sua cessione, anche con sconto in fattura è ammessa se il titolo edilizio abilitativo idoneo è stato presentato antecedentemente al 17 febbraio 2023. In conclusione, quindi, può decidere di cedere il credito di alcune spese per le quali non ha ottenuto lo sconto in fattura dal fornitore, alle Poste Italiane. Come noto queste ultime acquistano, per loro linea di condotta interna, crediti derivanti dai bonus fino a un importo massimo di 50.000 euro a persona fisica beneficiaria. Il credito residuo che ancora le dovesse rimanere può essere portato, come spiegato precedentemente, in detrazione nella sua dichiarazione dei redditi nel suo modello 730. Se non avesse sufficiente capienza per portare in detrazione il credito del Super Bonus in 4 anni, ha la possibilità, ma esclusivamente per le spese sostenute nel 2022, di ripartire la detrazione in 10 anni, anziché in 4. L'opzione è irrevocabile e va esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al 2023 (da presentare nel 2024) a condizione che la detrazione non venga indicata nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2022. Ancora non è stata prevista l'estensione di questa opportunità per le spese sostenute nel 2023.

## I nuovi limiti per la cessione



RESPONSABILE  
DEL SETTORE  
ECONOMICO E  
TRIBUTARIO  
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

[espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it)

**Buonasera dottore, le chiedo qualche ragguglio sulle limitazioni introdotte alla vendita degli immobili oggetto di riqualificazione attraverso il Super Bonus. Grazie.**

... ANTONIO IMPROTA

Gentile Antonio, la misura a cui lei fa riferimento è prevista nel Disegno di Legge di Bilancio 2024, attualmente all'esame della Commissione Bilancio del Senato. Misura che potrebbero subire modifiche, peraltro favorevolmente auspicabili, nel corso dell'esame parlamentare prima della sua definitiva approvazione. La novità, in particolare, è che, dal 1° gennaio 2024, saranno produttive di plusvalenza tassabile le cessioni a titolo oneroso di immobili sui quali sono stati eseguiti interventi edilizi agevolabili con il Super Bonus, effettuate entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori. Restano esclusi da questa fattispecie gli immobili acquisiti per successione e quelli destinati ad abitazione principale per la maggior parte dei 10 anni prima della cessione. La nuova misura non si applica, inoltre, per gli immobili ceduti oggetto di interventi edilizi agevolabili con i bonus fiscali ordinari. Ai fini delle modalità di calcolo

della plusvalenza, vengono previste regole specifiche per il calcolo dei costi inerenti dell'immobile da cedere, nell'ipotesi di interventi edilizi agevolati con il Super Bonus nella percentuale del 110% e per i quali il beneficiario abbia esercitato l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. In particolare se i lavori si sono conclusi da non più di 5 anni all'atto della cessione, non si tiene conto dei costi relativi agli interventi agevolati e il costo di acquisto/costruzione non può essere rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi Istat. Se i lavori si sono conclusi da oltre 5 anni all'atto della cessione, si tiene conto dei costi relativi agli interventi eseguiti in misura pari al 50% e il costo di acquisto/costruzione è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi Istat. In tutte le altre ipotesi (Super Bonus al 110% in detrazione o Super Bonus in percentuali inferiori, es. 90%, 70%, 65%), i costi degli interventi agevolati sono considerati interamente ai fini del calcolo della plusvalenza da cessione. Per questa nuova fattispecie, sulla plusvalenza si può applicare, su opzione del cedente, l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26%. Capirà da quanto sopra riportato, che questa misura è negativa per i contribuenti che hanno eseguito lavori di Super Bonus e che intendano cedere l'immobile nei 10 anni successivi ai lavori. Si confida, pertanto, che la misura possa essere eliminata o, perlomeno, limitata nei suoi effetti discriminatori.



Lavori di riqualificazione energetica di un condominio